

Yhdyskuntavaliokunta	§ 67	02.06.2020
Kaupunginhallitus	§ 120	08.06.2020
Kaupunginhallitus	§ 132	17.08.2020

Hakemus asemakaavan muuttamiseksi 1. kaupunginosan korttelissa 1004 sekä osalla puistoaluetta (Bensowinkuja 2-4) sekä kaavoituksen käynnistämissopimuksen hyväksyminen

97/10.02.03/2020

YLKV 02.06.2020 § 67

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Maankäyttöyksikkö on tutkinut vireillä olevan Gresantie 1-5 (Bensowin alue) asemakaavan muutoksen yhteydessä Bensowinkujan itäpuolen alueen maankäytöllistä kehityspotentiaalia kokonaiskuvan hahmottamiseksi. Selvityksen perusteella Bensowinkujan itäpuolelle olisi mahdollista sijoittaa voimassa olevassa asemakaavassa varattu paloasemarakennus sekä jäljelle jäävälle alueelle asuinkerrostalorakentamista, mikäli aluetta voitaisiin tutkia kokonaisuutena maanomistusrajoista välittämättä.

Kaupunki omistaa tontin 1-1004-2 sekä puistoalueen. Koska tontti 1-1004-1 on yksityisessä omistuksessa, on maankäyttöyksikkö neuvotellut sen omistajan kanssa ko. alueen kehittämisestä asemakaavan muutoksen kautta. Tämän perusteella Asunto Oy Espoon Meripoika (myöhemmin hakija) on hakenut omistamalleen tontille (1-1004-1) 24.3.2020 saapuneella hakemuksella asemakaavan muutosta siten, että alueen maankäyttöä muutettaisiin asuinkerrostalorakentamiseen yhdessä kaupungin omistamien alueiden kanssa. Myös paloasemarakennuksen sijoittaminen alueelle on huomioitu **oheismateriaalina** olevassa hakemuksessa.

Hakijan perusteluna on kehittää aluetta yhteistyössä kaupungin kanssa, jotta alueelle saataisiin toteuttamiskelpoinen ja molempien maanomistajien intressejä palveleva asemakaava. Hakija on yrittänyt käynnistää vuosia voimassa olevan asemakaavan mukaista toimistohanketta, mutta sille ei ole esiintynyt kysyntää. Kaupungin kannalta hanke on niin ikään kannatettava, koska maankäytön uudelleen järjestelyillä varmistettaisiin alueen potentiaalinen hyödyntäminen. Mikäli paloasemarakennus toteutettaisiin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle paikalle, olisi viereisten alueiden käyttö jatkossa erittäin vaikeaa.

#### Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Tontin 1 alueella on voimassa 15.9.2012 hyväksytty asemakaava (Ak 191), jossa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-4). Rakennusoikeutta on osoitettu 5450 k-m<sup>2</sup> kuuteen (VI) kerrokseen. Tontin 2 osalta on voimassa 19.3.2007 hyväksytty asemakaava (Ak 178), jossa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paloasematoimintaa palvelevan rakennuksen (Y-6). Rakennusoikeutta on osoitettu 900 k-m<sup>2</sup> kahteen (II) kerrokseen. Toistaiseksi nimeämätön viheralueen osa (1-9903-100) on osoitettu 7.9.1972 vahvistetussa asema-

kaavassa (Ak 60) puistoksi. Ko. alue sisältyy myös vireillä olevan Gresantie 1–5 (Bensowin alue, Ak 206) asemakaavan muutosalueeseen, josta se kuitenkin poistetaan, mikäli nyt puheena oleva kaavahanke käynnistetään. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**. Kaavamääräykset löytyvät oheisista linkeistä ([Ak 191](#), [Ak 178](#), [Ak 60](#))

Esitetyn suunnittelualan pinta-ala on n. 1,4 ha. Alueella on käytöstä poistunut huoltoasemarakennus. Muilta osin alue on luonnontilainen. Suunnittelualue rajoittuu itäpuolelta Espoon kaupungin rajaan sekä keskuspaloaseman tonttiin ja puistoalueeseen, etelä- ja länsipuolella Bensowin säätiön alueisiin sekä puistoalueeseen ja Bensowinkujaan. Pohjoispuolella alue rajoittuu Kauniaistentiehen.

### Hakemuksen perustelut

Asemakaavan muutoksella alueelle olisi mahdollista sijoittaa uusi paloasemarakennus maankäytöllisesti ja toiminnallisesti optimaaliselle paikalle sekä tiivistää maankäyttöä raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä. Paloaseman sijoituspaikka olisi tärkeää ratkaista mahdollisimman nopeasti, koska se vaikuttaa oleellisesti Kauniaisten VPK:n toimintaan sekä sen nykyisen tontin tulevaan käyttöön. Vastaavasti asuntorakentamisen tiivistäminen parantaisi asuntotarjonnan lisäksi osaltaan myös keskustan lähipalveluita ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Asuntopainotteisella kaavalla varmistettaisiin myös nykyisin osin epäsiistin alueen toteutuminen ja parannettaisiin merkittävästi sisääntuloväylän kaupunkikuvaa. Näin ollen asemakaavan muutoksen laatiminen olisi kaupungin strategisten ja yleisten tavoitteiden mukaista. Lisäksi hanke vaikuttaisi sekä suoraan että välillisesti kaupungin talouteen verotuloina, maankäyttösopimuskorvauksina ja tontinluovutuskorvauksina.

Mikäli kaavahanke päätetään käynnistää, laaditaan alueesta maankäyttöluonnos, joka sovitetaan yhteen Bensowin alueen suunnitelmien kanssa, vaikka hankkeet etenevätkin omina kaavamuutoksinaan. Niin ikään Gresantie 1-5 kaava-alueeseen liittyvä puiston osa siirretään nyt puheena olevaan hankekokonaisuuteen.

### Asemakaavan muutoksen käynnistämissopimus sekä maankäyttösopimus

Hakijan omistama alue on voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeudesta johtuen muuta aluetta merkittävästi arvokkaampi. Suunnittelun lähtökohdista johtuen on mahdollista, että asemakaavan muutoksella tuon alueen arvo saattaa laskea merkittävästi, jolloin hanke ei olisi hakijan edun mukainen. Koska myös kaupungilla on oma intressi saada hanke käyntiin ja toteutettavaksi, on tarkoituksenmukaista laatia kaavoituksen käynnistämissopimus, jolla sovitaan asemakaavan muutoksen käynnistämiseen ja laatimiseen liittyvistä tavoitteista ja ehdoista. Näin sovitaan kustannusten jaosta sekä varmistetaan oikeudenmukainen, avoin ja läpinäkyvä prosessi. Sopimus on **liitteenä**.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttäne kaupunkin ja hakijan välistä maankäyttösopimusta ja/tai kiinteistökaupan esisopimusta, jotka allekirjoitetaan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

YTJ:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että 1. kaupunginosan korttelin 1004 (Bensowinkuja 2-4) sekä osan puistoaluetta käsittävän alueen asemakaavaa muutetaan siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa paloasemarakennus sekä asuinkerrostalorakentamista. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnittelu-prosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

Kaupunki vastaa kaava-asiakirjojen laatimisesta kustannuksineen. Kaupunki ja hakija vastaavat yhdessä asemakaavan muutoksen edellyttämien viitesuunnitelmien ja selvitysten laatimisesta. Kustannukset jaetaan puoliksi.

Lisäksi valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että KH hyväksyy liitteenä oleva Kaavoituksen käynnistämissopimuksen sekä oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen tarvittavia teknisiä korjauksia sekä allekirjoittamaan sopimuksen.

-----

Asiasta käydyn keskustelun päätteeksi Pj Berg ehdotti jäsen Sederholmin ja jäsen Jääskeläisen kannattamana seuraavan uuden päätösehdotuksen:

*"Valiokunta toteaa ettei kerrostalorakentaminen Bensowinkujan itäpuolella sijaitsevaan kallioiseen puistoalueeseen sovi ympäröivään suunnitteilla olevaan pientalovaltaiseen asuinympäristöön minkä vuoksi valiokunta katsoo ettei ole syytä ryhtyä muuttamaan asemakaavaa 1. kaupunginosan korttelissa 1004 eikä osalla puistoaluetta (Bensowinkuja 2-4)."*

Koska asiassa ei oltu yksimielisiä puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat alkuperäisen päätösehdotuksen kannalla äänestävät "jaa" ja pj Bergin uutta päätösehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen 3 "jaa" ääntä (Wahlstedt, Laakio, Eväsoja) - 6 "ei" ääntä (Berg, Sederholm, Lamberg-Allardt, Saarela, Jääskeläinen, von Essen) jonka jälkeen puheenjohtaja totesi pj Bergin ehdotuksen voittaneeksi.

Päätös:

Valiokunta esittää KH:lle, ettei asemakaavaa lähdetä muuttamaan seuraavin perustein:

- Valiokunta toteaa ettei kerrostalorakentaminen Bensowinkujan itäpuolella sijaitsevaan kallioiseen puistoalueeseen sovi ympäröivään suunnitteilla olevaan pientalovaltaiseen asuinympäristöön minkä vuoksi valiokunta katsoo ettei ole syytä ryhtyä muuttamaan asemakaavaa 1. kaupunginosan korttelissa 1004 eikä osalla puistoaluetta (Bensowinkuja 2-4).

Yhdyskuntavaliokunta esitti KH:lle äänestyksen jälkeen, että kaavamuutosta ei käynnistetä. Perusteluna valiokunta esitti, että kerrostalorakentaminen ei sovi Bensowinkujan itäpuolella sijaitsevaan kallioiseen puistoalueeseen sekä sitä ympäröivään pientalovaltaiseen asuinympäristöön. Todettakoon, että KH:lla on oikeus päättää kaavamuutoksen käynnistämisestä, mutta mahdollisen kielteisen päätöksen tekeminen kuuluu valtuustolle, jolle asia on saatettava, mikäli KH yhtyy valiokunnan näkemykseen.

Alueella on varaus paloasemarakennukselle. Kauniaisten VPK:lla on käynnissä hanke uuden paloasemarakennuksen toteuttamiseksi. Mikäli paloasemarakennus toteutetaan keskellä nyt kysymyksessä olevaa aluetta sijaitsevalle tontille, alueen myöhempi hyödyntäminen asuinkäyttöön vaikeutuu merkittävästi tai tulee jopa mahdottomaksi. Aikataulullisesti saattaa olla viimeinen mahdollisuus tarkastella alueen maankäytöllinen potentiaalin hyödyntämistä. Lisäksi on huomioitava, että toimistorakentamisen toteuttaminen alueelle on erittäin epävarmaa. Tällöin kaupungin sisääntulonäkymä säilyy epäsiistinä määrittelemättömän ajan, ellei alueen käyttötarkoitusta muuteta alueen toteutumista tukevaksi.

Paloasemarakennukselle varattu tontti ei ole myöskään toiminnallisesti optimaalisin paikka paloasemalle, minkä lisäksi se on rakennuskustannuksiltaan Bensowinkuja 2 tonttia haastavampi. Tällä on vaikutusta välillisesti myös ehdotusvaiheessa olevan Palokunnantie 9 asemakaavan muutoksen toteuttamiseen, koska VPK:n pitää pystyä toteuttamaan uusi paloasema ko. alueen myyntituloilla. VPK suhtautuu esitetyn hankkeen mahdollistamaan uuteen paloaseman sijoituspaikkaan myönteisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan on laadittava ja pidettävä asemakaavoja ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen. Vaikka ko. alueen asemakaavojen lainvoimaistumisesta on vasta 7 ja 13 vuotta aikaa, tulisi niitä arvioida realistiset toteutusedellytykset ja kaupungin maankäytön kokonaiskuva huomioiden. Tällöin olisi maankäytöllisesti, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltua muuttaa asemakaava esityksen mukaisesti.

Yhdyskuntavaliokunnan valmistelutekstissä esitetyin sekä edellä kirjoitetun perusteiden KH:lle esitetään valiokunnan päättämästä esityksestä poiketen, että asemakaavan muutos käynnistetään sekä samalla hyväksytään hankkeeseen liittyvä ja **liitteenä** oleva kaavoituksen käynnistämissopimus. Hankkeen aluksi alueesta laaditaan maankäyttöluonnos, joka sovitetaan yhteen Bensowin alueen suunnitelmien kanssa, vaikka hankkeet etenevätkin omina kaavamuutoksinaan. Niin ikään Gresantie 1-5 kaava-alueeseen liittyvä puiston osa siirretään nyt puheena olevaan hankekokonaisuuteen.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttäneen kaupungin ja hakijan välistä maankäyttösopimusta ja/tai kiinteistökaupan esisopimusta, jotka allekirjoitetaan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

KJ:

KH päättää, että 1. kaupunginosan korttelin 1004 (Bensowinkuja 2-4) sekä osan puistoaluetta käsittävän alueen asemakaavaa muutetaan siten, että

alueelle on mahdollista sijoittaa paloasemarakennus sekä asuinkerrostalorakentamista. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

Kaupunki vastaa kaava-asiakirjojen laatimisesta kustannuksineen. Kaupunki ja hakija vastaavat yhdessä asemakaavan muutoksen edellyttämien viitesuunnitelmien ja selvitysten laatimisesta. Kustannukset jaetaan puoliksi.

Lisäksi KH hyväksyy asemakaavan muutoksen käynnistämissopimuksen sekä oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen tarvittavia teknisiä korjauksia sekä allekirjoittamaan sopimuksen.

.....

Puheenjohtajan ehdotus asian pöydälle jättämisestä, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

KH 17.08.2020 § 132

KJ:

KH päättää, että 1. kaupunginosan korttelin 1004 (Bensowinkuja 2-4) sekä osan puistoaluetta käsittävän alueen asemakaavaa muutetaan siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa paloasemarakennus sekä asuinkerrostalorakentamista. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

Kaupunki vastaa kaava-asiakirjojen laatimisesta kustannuksineen. Kaupunki ja hakija vastaavat yhdessä asemakaavan muutoksen edellyttämien viitesuunnitelmien ja selvitysten laatimisesta. Kustannukset jaetaan puoliksi.

Lisäksi KH hyväksyy asemakaavan muutoksen käynnistämissopimuksen sekä oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen tarvittavia teknisiä korjauksia sekä allekirjoittamaan sopimuksen.

.....

Keskustelun jälkeen KH päätti yksimielisesti, että asia palautetaan valmisteluun kaavoituksen lähtötietojen ja reunaehtojen tarkentamiseksi mm. seuraavien seikkojen osalta:

- toimistorakennusoikeuden arvon suhde asuntorakennusoikeuteen,
- townhousetyyppisen rakentamisen rakennusalarive ja
- VPK:n toiminnan tilantarve.

Päätös:

Asia palautettiin valmisteluun yllä mainituin perustein.